

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующая кафедрой

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ  
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗДАНИЯ**

Выполнил

студент 4-го курса

специальности «Менеджмент»

\_\_\_\_\_ А.Р. Кхативада

Научный руководитель

профессор кафедры управления недвижимостью

канд. экон. наук, профессор

\_\_\_\_\_ В.Г. Булавко

Рецензент

доцент кафедры управления бизнесом

канд. экон. наук, доцент

\_\_\_\_\_ Н.Я. Кажуро

Ответственный за нормоконтроль

старший преподаватель

\_\_\_\_\_ О.Э. Шаркова

Минск 2014

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗДАНИЯ.....</b>	<b>7</b>
1.1 Понятие и сущность многофункционального здания.....	7
1.2 Инвестиционный проект как фактор создания многофункционального комплекса .....	17
<b>ГЛАВА 2 АНАЛИЗ ЗАСТРОЙКИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ....</b>	<b>27</b>
2.1 Особенности управления процессами создания многофункциональных комплексов.....	27
2.2 Рынок многофункциональных объектов недвижимости.. ..	34
2.3 Тенденции и закономерности перспектив создания многофункционального здания.....	42
<b>ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ УРОВНЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.....</b>	<b>50</b>
3.1 Проблемы создания многофункционального инвестиционного проекта.	50
3.2 Разработка предложений по расширению сферы создания многофункциональных зданий .....	56
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>65</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>69</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Любой инвестиционный проект представляет, из себя замысел, образ, воплощение в форму для проектирования. Рынок недвижимости является тем рынком, где наиболее часто применяется проектирование. Сложность строительства объектов недвижимости требует обязательного наличия инвестиционного проекта. Подобный инвестиционный проект учитывает все особенности, характеристики, свойства, описания объектов недвижимости, а также особенности рынка недвижимости в целом.

В случае проектирования многофункциональных комплексов инвестиционный проект такой недвижимости будет более содержательным. Многофункциональный комплекс, являясь объектом недвижимости, содержит все особенности и характеристики обычных объектов недвижимости. Однако имея множество сходств с обычными объектами недвижимости, многофункциональный комплекс также имеет множество отличий, которые учитываются в инвестиционном проекте многофункционального комплекса. Многофункциональный комплекс является более современной формой недвижимости по сравнению с остальными объектами недвижимости.

Процесс, строительства и проектирования многофункционального комплекса, становится возможным благодаря, накоплению опыта, всех участников рынка недвижимости, всего рынка недвижимости за очень долгий промежуток времени, что позволяет обобщить знания и навыки в сфере рынка недвижимости. Накопление опыта, знаний и навыков способствуют развитию, проектированию и строительства более совершенных и инновационных объектов недвижимости различных сфер деятельности человека. Многофункциональный комплекс является примером накопления знаний и опыта, на рынке недвижимости, рынке строительства, а также сферы проектирования. Многофункциональный комплекс также является примером обобщения экономического опыта среди государств, международного сотрудничества в области экономики, недвижимости и строительства между различными инвесторами и государствами за очень долгий промежуток времени.

Наличие многофункциональных комплексов в городской структуре недвижимости в значительной степени повышает экономическую эффективность региона, а также благоприятно влияет на социальную и экологическую составляющую города и региона. Наличие многофункциональных комплексов в государстве делает страну более современной и инновационной, а также повышает имидж и перед остальными государствами. Также наличие многофункциональных инновационных комплексов в значительной степени способствует привлечению иностранных инвестиций со стороны очень круп-

ных участников рынка недвижимости, что позволяет в значительной степени повышать уровень экономического богатства страны, а также развивать финансовые и инвестиционные рынки.

Многофункциональные комплексы являются перспективными проектами, и в будущем число многофункциональных комплексов значительно увеличится в количестве, что будет, объясняется значительным накоплением опыта и знаний в сфере недвижимости и строительства, значительной экономической глобализации, появлению множества инновационных объектов и предметов.

Развитие сферы проектирования и строительства многофункциональных комплексов в будущем может быть, возможно, благодаря поддержке государственных органов подобных проектов, а также обеспеченности экономического и трудового потенциала государства.

Актуальность данной дипломной работы обосновывается тем, что многофункциональный комплекс, обладает множествами особенностями, характеристиками и свойствами отличными от обычных объектов недвижимости которые обязательно следует учитывать при проектировании и строительстве многофункционального комплекса. Многофункциональный комплекс рассматривается как особо новая и современная недвижимость, и следственно пока на территориях государств, стран СНГ отсутствует чётко сформированная концепция о точных определениях, особенностях и свойствах многофункциональных комплексов.

Отсутствие чёткой концепции понятия многофункционального комплекса создаёт дополнительные сложности не только в самой сфере многофункциональных комплексов, но также в самом рынке недвижимости и экономическом пространстве. Данная дипломная работа позволит сформировать необходимое представление о сущности многофункционального комплекса и позволит сформировать чёткую концепцию о значении многофункционального комплекса.

Также при строительстве и эксплуатации многофункционального комплекса возникают множество проблем вытекающие из различных свойств многофункционального комплекса, к которым обязательно необходимо найти решения для безопасного и экономически эффективного функционирования комплекса, учитывая все государственные нормы.

Целью данной дипломной работы является разработать и обосновать, инвестиционный проект застройки многофункционального комплекса.

В этой связи основными задачами проведённых исследований дипломной работы будут являться следующие задачи:

- обосновать теоретические и методологические аспекты формирования многофункционального здания;

- проанализировать существующую застройку многофункциональных комплексов в настоящее время;

- оценить эффективность инвестиционного проекта многофункционального комплекса в сфере недвижимости.

Объектом исследования в дипломной работе является многофункциональный комплекс, как особая разновидность объектов недвижимости. Как объект недвижимости, многофункциональный комплекс, способен удовлетворить множество возникающих различных человеческих потребностей в самых различных сферах деятельности. Подобный многофункциональный комплекс также рассматривается как объект инвестирования разными участниками рынка недвижимости, и как объект недвижимости в значительной степени более эффективный экономически при сравнении многофункционального комплекса с остальными объектами недвижимости.

Предметом дипломной работы является совокупность взаимоотношений и взаимосвязей между субъектами хозяйствования по поводу застройки многофункционального комплекса.

Информация для данной дипломной работы взята из различных книг и учебных пособий, экономических сборников касающихся сфер экономики недвижимости, экономики организации, экономике строительства. Информация об инвестиционном проектировании взята из учебных пособий по инвестированию и инвестициям. Информация, о многофункциональном комплексе взята из различных интернет статей, которые написаны специалистами рынка недвижимости. Интернет статьи написанные специалистами рынка недвижимости носят прогнозный и аналитический характер и касаются не только многофункционального комплекса, как объекта недвижимости, но и всего рынка недвижимости в целом. Также в данной дипломной работе были использованы законодательные нормы по строительству многофункциональных комплексов, которые касаются архитектурной и конструкционной составляющей строительства, а также инженерного обеспечения многофункционального комплекса.